

ПРАВО КАЖДОГО

www.frpk.ru

№ 7 (51)

2015 год

Информационно-аналитическое издание Фонда развития правовой культуры



ОФОРМИТЬ И ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬ НЕДВИЖИМОСТЬ В «ОДНОМ ОКНЕ» ПОМОЖЕТ НОТАРИУС

Новый 2015 год в сфере гражданско-правового оборота ознаменовался не только упрощением оформления недвижимости в собственность, если сделка совершается через нотариуса. Меняются не только сроки оформления сделки в собственность – один день, но граждане получают весь комплекс услуг по правовой защите сделки, финансовым гарантиям, а тарифы на такие услуги снижаются в разы. Эти новшества, которыми теперь могут воспользоваться граждане, закрепляет ФЗ № 457-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Закон вступил в силу с 1 января 2015 года.

Окончание на стр. 2–3

Колонка



«ХОЧУ ВСЁ ЗНАТЬ»

Как защитить свои персональные данные от неуместного любопытства граждан и организаций

Наши фамилия-имя-отчество, адрес проживания, номер мобильного телефона, адрес электронной почты, возраст, семейное положение, финансовое состояние, политические взгляды, религиозные убеждения относятся к персональным данным и находятся под защитой закона. В определенных случаях закон позволяет запрашивать у гражданина те или иные данные для их использования в соответствующих целях.

Стр. 3

Из первых уст

ТАТЬЯНА СИЛИНА: СИЛЬНЫЙ НОТАРИАТ – СТАБИЛЬНОЕ ПРАВОВОЕ ПОЛЕ СТРАНЫ

Морозно. Алое, дымное солнце садится за заводские трубы, люди идут с работы, их имена и судьбы – часть истории промышленного города. В архиве ведущего нотариуса Удмуртской Республики Татьяны Николаевны Силиной, стоявшей у истоков внебюджетного нотариата в республике, в документах, удостоверенных ею, прочитывается история нескольких поколений жителей Ижевска.

Стр. 4–5



Нотариальные технологии



ИНФОРМАЦИОННАЯ ОТКРЫТОСТЬ – ЗАЛОГ ПРОТИВОДЕЙСТВИЯ ПРЕСТУПНОСТИ

Информационная открытость и прозрачность – это повышение доверия граждан к различным общественным институтам: государственным и частным. Российский нотариат не остается в стороне от тех важных преобразований в сфере информационных технологий, которые способствуют повышению его роли как одного из серьезных законодательных институтов не только у граждан, но и у государственных органов власти.

Стр. 6–7

Связь времен

НОТАРИУС ТИНТОРЕТТО

Нотариус в строгом черном одеянии, устремивший пронзительный, ясный взгляд на зрителя, изображен на столь значимом полотне не случайно. Он подает письмо из Рима старшему из авогадоров и своим присутствием удостоверяет независимость Венеции в принятии политических решений.

Стр. 8



События

ОФОРМИТЬ И ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬ
НЕДВИЖИМОСТЬ В «ОДНОМ ОКНЕ»
ПОМОЖЕТ НОТАРИУС

Олег Колдаев

Время – деньги

«Время – деньги» – это фраза Бенджамин Франклина стала уже классикой, но в наш стремительный XXI век является еще более актуальной. Долгое стояние в очередях в разных учреждениях зачастую лишает нас самого драгоценного – времени, потому как время не может заменить и восполнить ничто. Например, для того, чтобы оформить в собственность недвижимость, мы тратим даже не несколько дней, а несколько месяцев, а то и лет, если в силу неправильно оформленных документов или мошенничества возникают судебные тяжбы. А сколько тратим на все это собственного здоровья, которое тоже ничто не заменит. Теперь проблема вполне решаема: оформление недвижимости в собственность стало не только быстрым, но еще удобным и финансово привлекательным для всех слоев населения. Не надо стоять в очередях в разных государственных организациях и ожидать месяцами готового пакета документов из Росреестра или МФЦ – всё это оформит нотариус за один день, а стоимость услуги на расчеты через депозит нотариуса при сделках по соглашению сторон составит всего полторы тысячи рублей. Да и сам регистратор также не будет тратить время и ресурсы на проведение юридической экспертизы документов, так как эту работу выполнил нотариус.

При этом надо учитывать и то, что тарифы на само нотариальное удостоверение купли-продажи недвижимости тоже снижены в разы. В частности, если происходит отчуждение недвижимого имущества стоимостью свыше 10 млн. рублей при сделке между посторонними лицами, нотариальный тариф составит 25 тысяч рублей плюс 0,1 процента от суммы сделки, превышающей 10 млн. рублей. А оформление сделки с недвижимостью стоимостью 5 млн. руб. теперь снизилось с 40 до 15 тыс. рублей. Вот уж действительно: время – деньги.

**Безопасность
превыше всего**

Не только время является важным фактором сегодняшних дней, но и безопасность, в том числе, личная, правовая и финансовая. Систе-

ма расчетов через банковские ячейки между участниками сделки по недвижимости не только устарела, но и имеет лазейки для различного рода мошенничества и даже грабежа людей по выходу из банка с деньгами, изъятыми из банковской ячейки. Согласитесь, страшно выйти на улицу, если у вас в сумке лежат несколько миллионов. Даже если вас ждет машина, то до нее еще надо дойти! Финансовые расчеты между участниками сделки через депозит являются не только безопасными и удобными, но и менее затратными: аренда банковской ячейки обойдется намного дороже полуторы тысяч рублей – стоимости услуги у нотариуса, что не очень обременительно для любого кошелька.

Полное оформление сделки по недвижимости через нотариуса теперь обеспечивает и правовую защиту граждан, так как закон повышает доказательственную силу нотариальных документов. А это уже означает правовые гарантии со стороны государства, которое признает тем самым статус нотариального сообщества как института, стоящего на страже интересов граждан и государства.

Кроме безопасности и комфорта нотариальное сообщество теперь предоставляет своим клиентам и финансовую гарантию добросовестности нотариуса «в лице» Компенсационного фонда Федеральной нотариальной палаты (ФНП), который, согласно закону, является дополнительным обеспечением, если суммы обязательной страховки нотариуса окажется недостаточно для покрытия ущерба гражданину, если вследствие вины нотариуса он понес убытки.

**Признание –
царица доказательств**

Полное оформление сделки по недвижимости через нотариуса теперь обеспечивает и

правовую защиту граждан, так как закон повышает доказательственную силу нотариальных документов. А это уже означает правовые гарантии со стороны государства, которое признает тем самым статус нотариального сообщества как института, стоящего на страже интересов граждан и государства. И раньше суды, оценивая доказательства в их совокупности, зачастую придавали большее значение нотариально удостоверенному документу. Сегодня это закреплено законодательно. Как показывает судебная практика, судья не ставит под сомнение акты государственного органа, если нет сомнений в том, что они подделаны. Поэтому теперь, если нотариус что-либо установил от имени государства, считается, что данный акт не требует дополнительного доказательства, и в ходе судебного процесса не получится огульно ставить под сомнение содержание нотариального акта.

Все эти и многие другие новеллы закреплены в Федеральном законе № 457-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», который изменил основы деятельности нотариата и укрепил его роль в гражданском обороте. Президент ФНП Константин Корсик, комментируя его положения, отметил в первую очередь, что придание повышенной доказательственной силы нотариальному акту – это концептуальное изменение, которое свидетельствует о повышении доверия государства к деятельности нотариального сообщества и укрепляет роль нотариата как института, выполняющего задачи превентивного правосудия, то есть нотариус предупреждает возникновение судебных споров. Поэтому логично, что юридически значимые документы, удостоверенные нотариусом, исполняющим публично-правовую функцию от лица государства, несущим ответственность за результаты своей деятельности, а эта ответственность подкреплена и страхованием, и коллективной ответственностью нотариата, априори будут иметь более высокий уровень доверия и у населения, и у судов. И если государство делегировало полномочия нотариусу осуществлять определенные действия, то теперь оно законодательно закрепило свое доверие. Данное концептуальное признание повышенной доказательственной силы нотариального акта должно привести к тому, что обращение к нотариусу станет для многих граждан наиболее доступным и эффективным способом защитить свои права и законные интересы, причем практически во всех сферах, где могут возникать имущественные споры, тяжбы по наследству и т.д. И, прежде всего, это относится к сделкам с недвижимостью, где часто возникают судебные дела по причине мошенничества, недобросовестных действий сторон сделки или даже третьих лиц, которые сегодня могут оспорить сделку. Это создает дополнительную нагрузку на суды и отнимает много времени у граждан.

А уровень гарантий, предоставляемых гражданам нотариусом при нотариально удостоверенной сделке, несопоставим со сделкой в простой письменной форме, не говоря уже

События

об удобстве граждан и сроках регистрации и финансовой привлекательности.

Президент ФНП подчеркнул, что нотариус в силу своих профессиональных обязанностей не просто защищает права сторон сделки, но в первую очередь помогает обеспечить правовую

И если государство делегировало полномочия нотариусу осуществлять определенные действия, то теперь оно законодательно закрепило свое доверие.

защиту ее слабым сторонам, которые зачастую не способны правильно понять сути предполагаемых действий, их последствий, поскольку они могут оказаться неблагоприятными. Таки-

Президент
Федеральной
нотариальной
палаты
К.А. Корсик



Фото Армена Урихяна

ми сторонами выступают обычные граждане, не имеющие юридической подготовки, как правило, это социально незащищенные слои населения. Немаловажным фактором является и то, что повышается привлекательность нотариальной формы сделок с недвижимостью в

режиме «одного окна», когда нотариус выполняет функции по правовому сопровождению сделки, предоставляя гражданам и защиту их прав, и комфортный сервис.

Людмила ВАНИНА

Колонка



Анна ДОБРЮХА,
юридический
обозреватель
«Комсомольской
правды»

Вам никогда не приходилось видеть на входе в свой подъезд объявления, вывешенные хозяйственными сотрудниками ТСЖ, ДЕЗ и прочих управляющих организаций: мол, жильцы такие-то из квартиры 28 задолжали за «коммуналку» столько-то, а в 37-й живут безобразники (Ф.И.О.), которые не заплатили столько-то? Безусловно, по долгам надо платить, но жизненные обстоятельства у людей могут быть самыми разными, а радовать всех соседей сообщением о своих финансовых прегрешениях захочет далеко не каждый. Вправе ли коммунальщики так «позорить» нерадивых жильцов?

Наши фамилия-имя-отчество, адрес проживания, номер мобильного телефона, адрес электронной почты, возраст, семейное положение, финансовое состояние, политические взгляды, религиозные убеждения относятся к персональным данным и находятся под защитой закона. В определенных случаях закон позволяет запрашивать у гражданина те или иные данные для их использования в соответствующих целях. Если вы не горите желанием выкладывать полное досье о себе, совершая покупку по Интернету или являясь на собеседование к потенциальному работодателю, возьмите на заметку часть 5 статьи 5

«ХОЧУ ВСЁ ЗНАТЬ» Как защитить свои персональные данные от неумного любопытства граждан и организаций

Федерального закона «О персональных данных», а именно объем персональных данных, которые гражданина просят предоставить, должен соответствовать целям получения этих данных и не должен быть избыточным. Что касается случаев правонарушений, в том числе когда информацию об их «авторах» спешат обнародовать бдительные жилищно-эксплуатационные организации, то ситуация расценивается так. Законодательство устанавливает, что публичными, подлежащими обнародованию в РФ являются решения судов. При этом из судебных актов, размещаемых для всеобщего обозрения, исключаются персональные данные, кроме фамилий и инициалов истца и ответчика (часть 3 статьи 15 Федерального закона «Об обеспечении доступа к информации о деятельности судов в Российской Федерации»). Таким образом, расписывать коммунальные задолженности, не подтвержденные решением суда, ТСЖ и ДЕЗ ни в коем случае не вправе. И даже если суд состоялся, то до соседей не должны доводиться все подробности дела, кроме оговоренного перечня данных. Если же конфиденциальность ваших персональных данных игнорируется, напомните нарушителю о наказании по статье 13.11 Кодекса РФ об административных правонарушениях. Обратите внимание: защищать наши персональные данные от имени государства уполномочен Роскомнадзор, так что жалобы подаем туда. Еще одна типичная ситуация из практики: бесконечные sms-рассылки и телефонные звонки, которыми нас стремятся осчастливить различные представители сферы торговли и услуг.

Статья 15 Закона «О персональных данных» гласит: обработка личных данных в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления прямых контактов с потенциальным потребителем с помощью средств связи допускается только при условии предварительного согласия гражданина. При этом использование таких данных считается не согласованным, если оператор не докажет, что согласие было получено. В части 2 статьи 15 подчеркивается: оператор обязан немедленно прекратить использование персональных данных, если гражданин потребует этого. Как мы помним, жаловаться в случае нарушений следует в Роскомнадзор. Только вот как документированно подтвердить, что вас замучили бестолковые sms или электронные письма? В подобных случаях и других ситуациях, когда необходимо убедительно зафиксировать содержание sms-сообщений, электронной переписки или содержания интернет-страниц, пригодится нотариальный протокол, который составляется при осмотре соответствующей информации. Закон предусматривает, что такая услуга предоставляется в целях обеспечения доказательств. Чтобы надежно задокументировать «нестабильные» доказательства, достаточно прийти к нотариусу с паспортом, написать заявление и предоставить для осмотра необходимые данные: sms, электронную переписку, соответствующий сайт в Интернете и т.д. Кстати, не исключено, что сам по себе весомый нотариальный акт убедит нарушителей пойти вам навстречу и выполнить законные требования.

Из первых
уст

ТАТЬЯНА СИЛИНА: СИЛЬНЫЙ НОТАРИАТ – СТАБИЛЬНОЕ ПРАВОВОЕ ПОЛЕ СТРАНЫ



Морозно. Алое, дымное солнце садится за заводские трубы, люди идут с работы, их имена и судьбы – часть истории промышленного города. В архиве ведущего нотариуса Удмуртской Республики Татьяны Николаевны Силиной, стоявшей у истоков внебюджетного нотариата в республике, в документах, удостоверенных ею, прочитывается история нескольких поколений жителей Ижевска.

История города начиналась с создания железнодорожного завода, разоренного Емельяном Пугачевым в конце XVIII столетия. Вторую жизнь поселку Ижевский Завод дал заложенный в 1807 году на том же месте оружейный завод. В те времена оружейным мастерам жаловали малахитового цвета кафтаны с золотым галуном. В 1947 году было принято решение начать производство автомата Калашникова в городе оружейников.

Татьяна Николаевна с теплотой вспоминает Михаила Тимофеевича Калашникова. Беседы с гениальным конструктором, когда он обращался к ведущему специалисту для совершения нотариальных действий – удостоверения различных доверенностей, в том числе связанных с транспортировкой эксклюзивных видов оружия, подаренного Михаилу Тимофеевичу российскими и зарубежными партнерами по цеху, его друзьями. Он работал в советское время во славу государства, не думал об авторском праве и категорически отвергал предложения закрепить за собой это право.

В нотариальном архиве Татьяны Силиной хранится исторически значимый для отчества документ. Михаил Тимофеевич дал согласие на использование своих фамилии, имени, отчества в связи с деятельностью по производству стрелкового оружия, продукции машиностроения, при организации выставок, научных мероприятий. Право на использование имени было предоставлено ОАО «ИЖМАШ», а после его реорганизации – Концерну «Калашников», объединив-

шему крупнейшие предприятия стрелковой отрасли в России.

В приемной нотариуса светло и просторно, акварели на стенах словно вобрали в себя красоту рукотворного Ижевского пруда, созданного еще в XVIII веке. Орхидеи приветливо встречают у входа. В кабинете нотариуса обращают на себя внимание копия завещания И.С. Тургенева в пользу Полины Виардо и копия договора о продаже коллекции барона Кроза, ставшей основой художественного собрания Эрмитажа, русской императрице Екатерине II, привезенные Татьяной Силиной из Университета нотариата Франции.

Страстный коллекционер кукол Татьяна Николаевна принесла в свой офис лишь одну – работы испанского архитектора и скульптора Сезара Манрике. Белый цвет керамики напоминает сахарные дома на Лансароте, зеленые полосы – цвет редких на вулканическом острове виноградных лоз, темные – землю, которая их родит.

В приемную быстрыми шагами входит взволнованная, молодая женщина, вот уже второй раз родной брат пытается через суд отобрать квартиру, оставленную ей матерью перед самой смертью. Договор дарения был заключен при жизни матери, а регистрационные действия по переходу права собственности и выдача свидетельства произошли через три дня после ее смерти. В повторном заявлении в суд брат утверждает, что договор не имеет юридической силы, также он настаивает на невменяемости своей матери на момент подписания договора дарения, хотя родную мать он не видел вот уже несколько лет... Лицо нотариуса становится сосредоточенным, грамотный специалист Татьяна Силина поясняет, что в суд нельзя обращаться по одному и тому же иску дважды, и, возможно, удастся избежать судебного процесса. Нотариус рассматривает все возможные сценарии развития событий. Татьяна Николаевна делится практикой рассмотрения подобных исков, предупреждает девушку о возможной под-

делке медицинского заключения о дееспособности ее матери.

В обычно спокойном голосе нотариуса звучит горечь: «Так часто случается. Нотариус – светский священник. Человеку необходимо выговориться, рассказать о том, что наболело. Задача нотариуса заключается не в решении глобальных проблем, а в том, чтобы помочь жителям отдельно взятого микрорайона. Помочь матери уберечь квартиру от пьющего сына. От него и для него... Порекорировать отцу, который хочет оставить имущество маленькому ребенку и не доверяет своей жене, которая по закону должна стать опекуном ребенка в случае его преждевременной смерти, выразить свою волю как вариант в закрытом завещании. Консультация бесплатна – человек должен знать, что он может прийти и поговорить с нотариусом».

В теплом, сером пальто с отложным воротником, опираясь на палочку, в приемную входит пожилая женщина, она просит нотариуса прийти на дом для того, чтобы составить доверенность на получение средств со сберегательной книжки мужа. Говорит, что нужно купить внукам зимние вещи, а сама едва ходит с тех пор, как ее сбил автобус, крепко сжимает в руке сумку с продуктами...

Глядя на город, на «соты» домов, сочащиеся светом, поневоле задумываешься о судьбах людей, скрытых за каждым светящимся прямоугольником окна. «Все счастливые семьи похожи друг на друга, каждая несчастливая семья несчастлива по-своему», – с этой фразы начинается роман Льва Николаевича Толстого «Анна Каренина». «Если ты не делил наследство, родственников ты не знаешь, когда случается горе – смерть близкого человека, не чем иным, как состоянием аффекта, объяснить поведение родственников по отношению друг к другу невозможно», – говорит Татьяна Николаевна. Нотариус вспоминает, как две родные сестры прошли сквозь череду бесконечных судебных процессов после смерти своего отца по поводу отмены завещания, подавая иски о признании друг друга недостойными наследниками.

Инстинкт собственности, о котором советские люди читали только в романах, анатомированный английским писателем Джоном Голсуорси в «Саге о Форсайтах», проснулся в людях после приватизации, когда в силу закона они стали владельцами имущества. Мир изменился. Раньше при живой матери или живом отце наследники не заявляли права на долю умершего, сейчас все претендуют на свою часть имущества. У каждого своя правда, каждый наследник искренне убежден в своей правоте.

Если женщины пишут завещание на своих детей, сын, давно позабывший мать, отрекшийся от нее, хоть их дома и разделяет одна лишь улица, по которой изо дня в день идут потоки машин, скользят по рельсам трамваи, проходят люди, и, не подозревая о чьем-то семейном горе, упомянут ею в завещании, то мужчины, как правило, забывают о детях, когда в их жизнь после смерти супруги при-

ходит другая женщина. И все же нотариус должен быть бдителен. Татьяна Николаевна вспоминает случай, когда при оформлении завещания на дому, заметив, что молодая жена пожилого, обездвиженного мужчины внимательно прислушивается из соседней комнаты к их разговору, поинтересовалась: «Не принуждает ли вас жена оформить это завещание?». Нотариус увидела, что несчастный старик подмигнул ей. В конечном счете мужчина включил в завещание всех своих детей, в том числе и от предыдущего брака.

В августе 1982 года, когда на весь Ижевск приходились лишь десять нотариусов, Татьяна Силина, молодая красивая женщина с глазами – прозрачными родниками, в которых отражается небо, стала нотариусом Ленинского района Ижевска, прозванного в народе Татар-базаром. В том районе и в советское время у людей была недвижимость, наследовались дома, велись судебные дела. Татьяна Николаевна вспоминает, как в одном из богатых домов старик, седой, как лунь, сказал: «Я не вызывал нотариуса». На что его внук ответил: «Нужно распорядиться имуществом, кто ж тебя, дед, хоронить будет». Но даром ли жизнь прожита? Дед спокойно ответил: «За всю свою жизнь я не видел, чтобы покойник не похороненным лежал, все равно кто-нибудь да похоронит».

Татьяна Николаевна прошла школу советского нотариата и создавала внебюджетный нотариат в республике. Первый президент Нотариальной палаты Удмуртии Татьяна Силина понимала, что определение «частный нотариус» в корне неверно: от имени государства нотариусам делегированы полномочия защищать интересы граждан. На документе нотариус ставит гербовую печать, и такой документ обладает доказательственной силой в имущественных спорах. Ее понимание своей должности выражается в словах, означенных в приемной: «Нотариус Российской Федерации».

Нотариат Удмуртии переболел всеми болезнями роста внебюджетного нотариата. За время руководства нотариальной палатой с 1993 по 2005 год Татьяне Силиной удалось преодолеть недоверие граждан и министра юстиции республики к институту внебюджетного нотариата.

Долгое время Татьяна Николаевна была председателем Избирательной комиссии Федеральной нотариальной палаты. В те годы президентом ФНП повторно был избран Анатолий Иванович Тихенко. Он неоднократно приглашал целеустремленного, талантливого нотариуса работать в его команде, но для президента Нотариальной палаты Удмуртской Республики главной целью было повысить престиж профессии, создать идеальную модель внебюджетного нотариата и служить людям в отдельно взятом регионе России. Татьяна Николаевна преподавала в университете, вела правовую передачу «Версия». В марте 2002 года по инициативе Татьяны Силиной в нотариальной палате республики был проведен Российско-швейцарский семинар «Гарантии права собственности в правовом государстве». Самой большой наградой для неё стали слова незнакомого человека «Ваши конторы работают хорошо».

К нотариусу приходят обладатели имущества, которое может стать предметом для сделок, договоров, залогов, оформления наслед-



ственных прав. От нотариуса зависит, будет ли в документе грамотно отражено истинное пожелание человека.

По воле законодателей, пребывавших в эйфории от англо-саксонской системы права, рассчитанной на солидную систему страхования и неприемлемой для российской реальности, в 1998 году была отменена обязательная форма регистрации недвижимого имущества. Возрос уровень преступности: Татьяна Николаевна вспоминает случай, когда квартира в Ижевске была продана трижды за один день. Много раз опытному нотариусу удавалось предотвратить совершение незаконных сделок. Во время оформления доверенности по распоряжению недвижимостью Татьяна Силина взглянула на фотографию в паспорте и на женщину, сидящую перед ней, и, когда нотариус пригласила в кабинет своих помощников и задала ряд вопросов, женщина встала и молча покинула контору нотариуса.

Согласно законодательству ущерб нельзя взыскать ни с риелтора, ни с регистрационной палаты. Нотариус же несет имущественную ответственность, но что значит она перед ответственностью моральной, когда у 80 процентов населения жилье – единственная собственность и потерять его для человека – трагедия. У большинства людей нет достаточных средств на судебные расходы и адвокатские услуги, а система страхования сделок в России пока не развита, и для удостоверения сделок на рынке недвижимости не существует другой альтернативы, кроме нотариуса. Нотариус может проверить подлинность документов по информации, содержащейся в электронных реестрах, срок регистрации недвижимого имущества сократился до одного дня.

Не важно, покупают ли люди большую квартиру или приезжают для того, чтобы удостоверить приобретение небольшого земельного участка, они просят Татьяну Николаевну сделать все возможные запросы, удостоверить сделку и хранить экземпляр документа в ее архиве.

Известно негативное отношение и недоверие населения к судебной власти. При этом именно нотариус становится гарантом стабильности правового поля страны, важно, чтобы его деятельность вызывала доверие. Председатель Комиссии ФНП по повышению квалификации с 2001 по 2008 год Татьяна

Николаевна отмечает потребность в возрождении упраздненной комиссии. Очевидна необходимость создания образовательного стандарта для нотариуса.

Профессия требует постоянного самосовершенствования: в кратчайшие сроки Татьяна Николаевна освоила самый сложный блок законодательства, когда представитель Россельхозбанка попросил ее сделать исполнительную надпись по реализации заложенного имущества – коров обедневшего хозяйства Граховского района республики. Банк нашел покупателя и, чтобы ускорить процесс оформления документов, спасти коров, умиравших от голода, потребовалась исполнительная надпись, равноценная судебному акту.

Татьяна Силина совершает широкий спектр нотариальных действий, помимо традиционных договоров по оформлению наследственных прав, она удостоверяет предварительные договоры, обеспечивает доказательства, консультирует и удостоверяет сделки в контексте программы суррогатного материнства. Татьяна Николаевна отмечает, что полномочия нотариуса расширились, появились новые нотариальные действия, внесены изменения в законодательство о регистрации. В настоящее время Федеральная нотариальная палата эффективно взаимодействует с законодательными органами во благо каждого нотариуса и всего нотариального сообщества. Появились новые нормативные акты. В Федеральном законе от 29 декабря 2014 г. № 457-ФЗ закреплена повышенная доказательственная сила нотариального акта.

Помимо профессиональных высот, Татьяна Николаевна покорила высоты величайших горных массивов Земли. «Снежные пики Гималаев упираются в небо, реки Горного Алтая чисты, ледники Северо-Чуйского хребта словно слитки горного хрусталя», – вспоминает она. Татьяна Силина прошла дорогой инков в Перу перед XXVII Международным Конгрессом нотариусов в Лиме. Нотариат – ее жизнь, и во время каждого путешествия с коллегами Татьяна Николаевна узнает не только еще неизведанные ею земли, но и особенности нотариальной практики разных стран.

Анна НИКИФОРОВА,
фото автора

Нотариальные технологии

ИНФОРМАЦИОННАЯ ОТКРЫТОСТЬ — ЗАЛОГ ПРОТИВОДЕЙСТВИЯ ПРЕСТУПНОСТИ

XXI век — век информации, которая играет решающую роль в разных аспектах деятельности современного общества. Информационная открытость и прозрачность — это повышение доверия граждан к различным общественным институтам: государственным и частным. Российский нотариат не остается в стороне от тех важных преобразований в сфере информационных технологий, которые способствуют повышению его роли как одного из серьезных законодательных институтов не только у граждан, но и у государственных органов власти. А взаимодействие в информационной сфере с органами правопорядка является залогом успешного противодействия преступности и коррупции в сфере гражданско-правового оборота.

С июля прошлого года в «электронной» системе российского нотариата начали активно функционировать ряд реестров, нотариальных действий, наследственных дел, а также реестр уведомлений о залогах движимого имущества. Создание такой информационной системы, по словам президента Федеральной нотариальной палаты (ФНП) Константина Корсика, является важным шагом в совершенствовании гражданского оборота, защите прав участников сделок, борьбе с мошенничеством при купле-продаже имущества, а также совершенствует и расширяет перспективы электронного нотариата и позволяет активно работать и взаимодействовать с базами данных российских государственных и регистрирующих органов, оказывать тем самым серьезную помощь правоохранительным структурам в раскрытии преступлений в этой сфере.

В качестве очередного шага в укреплении такого необходимого межведомственного взаимодействия можно рассматривать и обмен

Заместитель начальника управления регистрации и учета налогоплательщиков ФНС Константин Чекмышев



сведениями в реальном времени между ФНП и Федеральной налоговой службой (ФНС). 29 декабря 2014 г. был подписан приказ о вводе в промышленную эксплуатацию нового программного обеспечения, которое сделает обмен данными между ФНП и ФНС удобнее и проще. Заместитель начальника управления регистрации и учета налогоплательщиков ФНС Константин Чекмышев, выступая на пресс-конференции, посвященной итогам деятельности российского нотариата в 2014 г. и отвечая на вопрос газеты «Право каждого», подчеркнул, что обмен сведениями в режиме онлайн никак не отразится на добросовестных заявителях, но зато позволит налоговой службе осуществлять свои функции «более правильно и

более удобно для заявителя», а заявитель получит «более достоверную и более быструю услугу» и со стороны налоговой службы, и со стороны нотариата.

По мнению представителя ФНС, изменения в соответствующих федеральных законах, касающиеся передачи доли в обществе с ограниченной ответственностью (ООО) только с участием нотариуса с целью подтверждения фактической воли заявителя, на практике дали положительный эффект. «Налоговая служба как регистрирующий орган и, соответственно, участник процесса меньше вовлекается в корпоративные споры. Меньше стало обращений в правоохранительные органы, в суд», — подчеркнул Константин Чекмышев. При этом, считает он, остаются еще нерешенные проблемы, в частности, проблема, связанная с достоверностью реестра. Только заявитель, подчеркнул представитель ФНС, отвечает за сообщаемые сведения, и в реестр вносится то, что «он пожелает», так как изначально была заложена именно такая концепция: федеральный орган обязан регистрировать все документы без проверки сведений. А в качестве отказа в регистрации выступало только непредставление необходимых документов. Эта концепция пересматривалась, продолжил он, и уже с 1 июля 2014 года сведения, содержащиеся в реестре, являются не просто информационными, но влияют на права и обязанности заявителей. И уже каждый пользователь электронного реестра может рассчитывать на то, что все сведения в реестре являются достоверными. Но чтобы обеспечить эту достоверность, было законодательно введено такое понятие, как проверка достоверности. Теперь необходимо провести следующие законодательные изменения, чтобы проверка достоверности сведе-

Юридический совет

ООО собирается подарить квартиру работнику. Договор дарения не является сделкой с заинтересованностью. В уставе общества отсутствует положение, согласно которому для совершения крупных сделок не требуется решения общего собрания участников общества и совета директоров (наблюдательного совета) общества.

Как правильно оформить дарение квартиры работнику (порядок, процедуры, примеры документов)?

Подлежит ли договор дарения недвижимости нотариальному удостоверению?

По договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность либо имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу либо освобождает или обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой

или перед третьим лицом (пункт 1 статьи 572 Гражданского кодекса РФ).

Договор дарения недвижимого имущества между физическим лицом и коммерческой организацией должен быть совершен в письменной форме (подпункт 1 пункта 1 статьи 161 ГК РФ). Законодательство РФ не требует нотариального удостоверения договора дарения (в том числе и договора дарения недвижимого имущества), однако нотариальное удостоверение сделки может быть обязательным в случае, если такое условие будет предусмотрено соглашением сторон (пункт 2 статьи 163 ГК РФ).

Отметим, что с 1 марта 2013 года закон не предусматривает необходимость государственной регистрации договора дарения недвижимости (часть 8 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2012 г. № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»). После указанной даты регистрируется лишь переход права собственности на недвижимое имущество к одаряемому (пункт 1 статьи 131 ГК РФ). В силу пункта 6 статьи 131 ГК РФ государственная регистрация права собственности осуществляется в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ

«О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее — Закон № 122-ФЗ). Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом (статья 8.1 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 16 Закона № 122-ФЗ государственная регистрация перехода права проводится на основании заявления сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности. Форма заявления о государственной регистрации прав и требования к его заполнению, а также требования к формату заявления о государственной регистрации прав в электронной форме утверждены приказом Министерства экономического развития РФ от 29.11.2013 г. № 722. Также к данному заявлению должны быть приложены документы, необходимые для проведения государственной регистрации, включая правоустанавливающие документы (статья 17 Закона № 122-ФЗ).

Кроме того, как следует из статьи 11, пункта 4 статьи 16 Закона № 122-ФЗ, государственная регистрация осуществляется за

ний не осталась только понятием, а начала работать.

По словам Чекмышева, надо так урегулировать механизм работы, чтобы, с одной стороны, это никак не отразилось на сроках регистрации добросовестных заявителей, а с другой – позволило бы своевременно выявить неправомерные действия со стороны недобросовестных лиц. Введение подобных новелл позволит нотариусам более активно взаимодействовать с налоговыми органами, чтобы сведения, подаваемые в госреестр, соответствовали действительности.

Константин Чекмышев выделил три вопроса, касающихся взаимодействия этих двух ведомств в регистрационном процессе. Первый – введение законодательной инициативы, которая предусматривает возможность заявителя при государственной регистрации взаимодействовать по этому вопросу только с нотариусом. То есть, придя в нотариальную контору, заявитель имеет альтернативное право оформить все необходимые документы у нотариуса без посещения регистрирующего органа: нотариус ведет весь процесс и выдает заявителю уже готовые регистрационные документы. Представитель ФНС особо подчеркнул, что заявитель может, как и раньше, самостоятельно подавать документы на регистрацию любым разрешенным законодательством способом: самостоятельно прийти в инспекцию, отправить почтой или электронной почтой.

Повышение совместной открытости информационных ресурсов двух ведомств Константин Чекмышев считает вторым важным пунктом в процессе проверки достоверности сведений. Нотариус также должен иметь постоянный доступ к Единому реестру юридических лиц и предпринимателей, чтобы наилучшим для заявителя образом он мог осуществлять свои действия. Представитель налоговой службы отметил, что взаимодействие двух ведомств и сейчас идет активно, но пока на уровне «сличения подписей и печатей», в то время как обмен информацией в режиме реального времени



даст возможность заблаговременно выявить фальшивые документы. Такое информационное сотрудничество, считает представитель ФНС, позволит налоговой службе не только

В качестве очередного шага в укреплении такого необходимого межведомственного взаимодействия можно рассматривать и обмен сведениями в реальном времени между ФНП и Федеральной налоговой службой.

«правильно осуществлять свои функции, но и поможет заявителю получить достоверную и быструю услугу со стороны и нотариуса, и налоговой службы».

Еще одной важной инициативой, требующей законодательного решения, является необходимость закрыть «прорехи, лазейки» для тех недобросовестных лиц, которые разными неправомерными действиями пытаются завладеть долей другого лица в ООО, используя для этого возможности, заложенные в законодательстве и связанные с непрямым переходом доли: отказ от доли, выход участника из ООО и т.д. Если эти лазейки будут закрыты законом, уверен Чекмышев, то гражданско-правовой оборот будет более прозрачным и, соответственно, более защищенным от таких фальсификаций и неправомерных действий. В целом сотрудничество ФНП и ФНС, считает Константин Чекмышев, дало положительный эффект в деле противодействия противоправным действиям в гражданско-правовом обороте. Он также выразил уверенность, что и дальнейшие совместные усилия будут способствовать укреплению законности.

Людмила ВАНИНА
фото Армена УРИХАНИЯ

плату, то есть необходима уплата государственной пошлины в размере, установленном подпунктом 22 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса РФ.

Государственная регистрация прав проводится в течение 18 календарных дней со дня приема заявления и документов, необходимых для государственной регистрации, если иные сроки не установлены федеральным законом (абзац первый пункта 3 статьи 13 Закона № 122-ФЗ). В свою очередь, государственная регистрация прав по нотариально удостоверенным сделкам проводится не позднее чем в течение пяти рабочих дней, следующих за днем приема заявления и документов, необходимых для государственной регистрации (абзац третий пункта 3 статьи 13 Закона № 122-ФЗ).

Следует также отметить, что если сделка с недвижимостью является крупной сделкой, то она должна быть одобрена в порядке, предусмотренном статьей 46 Федерального закона от 8.02.1998 г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» (далее – Закон об ООО) (смотрите также подпункт 1 пункта 8 Постановления Пленума ВАС РФ от 16.05.2014 г. № 28 «О некоторых вопросах, связанных с оспариванием крупных сде-

лок и сделок с заинтересованностью»). Под крупной сделкой понимаются сделка (в том числе заем, кредит, залог, поручительство) или несколько взаимосвязанных сделок, связанных с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения обществом прямо либо косвенно имущества, стоимость которого составляет 25 процентов и более стоимости имущества общества, определенной на основании данных бухгалтерской отчетности за последний отчетный период, предшествующий дню принятия решения о совершении таких сделок, если уставом общества не предусмотрен более высокий размер крупной сделки (пункт 1 статьи 46 Закона об ООО). Стоимость отчуждаемого обществом в результате крупной сделки имущества определяется на основании данных его бухгалтерского учета (пункт 2 статьи 46 Закона об ООО).

Решение об одобрении крупной сделки принимается общим собранием участников общества либо советом директоров (наблюдательным советом) в случае отчуждения имущества стоимостью от 25 до 50 процентов стоимости имущества общества, если совет директоров (наблюдательный совет) создан в обществе и уставом общества решение этого вопроса

отнесено к его компетенции (пункты 3, 4 статьи 46 Закона об ООО).

Таким образом, если указанный в вопросе договор дарения недвижимого имущества отвечает признакам крупной сделки, то данный договор может быть заключен только при наличии одобрения общего собрания участников общества либо совета директоров (наблюдательного совета), если решение этого вопроса входит в его компетенцию согласно уставу. Несоблюдение этих требований может быть основанием признания сделки недействительной по иску общества или его участника (пункт 5 статьи 46 Закона об ООО, также смотрите, например, постановление ФАС Поволжского округа от 20.03.2014 г. № Ф06-4507/13 по делу № А65-10316/2013).

Валерия Счетчикова,
Артем Барсегян,
эксперты службы
правового консалтинга ГАРАНТ

Связь времен

НОТАРИУС
ТИНТОРЕТТО

Якопо Робусти. Автопортрет

Нотариальные акты проливают свет на жизнь Италии многих столетий. Нотариусы – первые гуманисты, ученые, поэты. Образы нотариусов появляются на полотнах итальянских художников.

Доменико Робусти, сын величайшего венецианского живописца, унаследовал его прозвище – Тинторетто. «Маленький красильщик» Якопо Робусти часами смотрел, как отец красит шелка. Любовь к плотным и сильным краскам, свойственная венецианским художникам, присуща и полотнам юного Тинторетто, начертавшего на стене мастерской: «Рисунок Микеланджело, колорит Тициана». Впоследствии мастер маньеризма пожертвовал идеями величайшего мастера цвета, чей дед и многие родственники были нотариусами, ради жесткого противопоставления света и тени, отверг классическую композицию, которой придерживался Микеланджело, обратившись к динамическому построению пространства.

В Венецию из разных стран устремлялись ученики и подражатели создателя цикла картин в Скуола ди Сан-Рокко, но один только Доменико из всех смог приблизиться к вершинам таланта своего отца, чьим наставлениям он внимал с юных лет: «Учащаяся молодежь никогда не должна удаляться с пути знаменитых мастеров, с пути Тициана и Микеланджело. Красивые краски продаются в лавках на Риальто, но рисунок извлекается из сокровищницы таланта посредством упорного изучения и бессонных ночей».

Доменико Тинторетто родился в 1560 году. Неумолимо приближалось то время, когда внезапно и бесследно должно было угаснуть сияние крылатого льва. Победа в битве при Лепанто в 1571 году, одержанная главным образом благодаря венецианским адмиралам и галерам, вдохновила Паоло Веронезе и Якопо Тинторетто на создание масштабных полотен. Венеция праздновала победу, но сепаратный мир, заключенный с Турцией, оказался роковым для Венецианского государства. Потеря Кипра и восточных рынков положила конец морскому могуществу Венецианской республики.

Причину упадка Венеции критик искусства, автор труда «Камни Венеции» Джон Рёскин видел в том, что «создавая религиозные картины, художник не имел в виду религию, он имел в виду только

наслаждение. «Рай» Тинторетто превосходная картина, потому что Тинторетто верил в рай, но он писал ее не для того, чтобы заставить кого-нибудь думать о рае, а для того, чтобы украсить стену зала Верховного Совета».

Венеция второй половины XVI века переживала упадок, празднуя его с пышностью, достойной гибели величайшей державы. Доменико Робусти стал членом Венецианской гильдии художников в 17 лет и под руководством отца участвовал в украшении дворца Дожей – резиденции правителя Венеции, после пожаров 1574 и 1577 годов. «Весь гений города в лучшую его эпоху собран здесь, чтобы прославить отечество летописью его побед и апофеозом величия», – пишет о сокровищнице итальянского искусства И. Тэн.

Многие батальные композиции во дворце принадлежат кисти Доменико Тинторетто. Фриз, составленный из портретов первых 76 дождей, также выполнен главным образом сыном Якопо Робусти, в чьем завещании, удостоверенном нотариусом Антонио Брини 30 мая 1594 года перед смертью Тинторетто, сказано: «Я желаю, чтобы сын мой Доменико завершил те мои полотна, что остались незаконченными, в обычной манере и с присущим ему усердием, как было всегда, когда он завершал мои работы».

Творческая индивидуальность Доменико Робусти, чьи ранние полотна воплощали художественное видение отца, проявилась во внимании к пейзажу и деталям фона, впоследствии в создании формы посредством контрастной игры света и тени. Художник всегда оставался в тени своего отца, но некоторые картины Доменико превосходили полотна Якопо Робусти. Портрет сенатора стал одним из свидетельств высоты его таланта. Художнику удалось выйти за рамки передачи внешнего сходства и социального статуса, он добился ренессансного идеала в передаче индивидуальности.

Величайшие события истории нотариусы удостоверяли пером, а художники – кистью. Изображение трех авогадоров и нотариуса во дворце Дожей, созданное Доменико в период с мая 1606 по апрель 1607 года – метафора могущества Венеции. На полотне изображены члены высшей судебно-административной коллегии, имевшей значительное влияние на ход общественных дел и контролировавшей исполнение законов важнейшими сановниками республики, нотариус, подающий им конверт. Выше – земной шар, над которым воспарил ангел и фигура, олицетворяющая Добродетель, которая одерживает триумф над раздором и завистью. Царственная Венеция получает Кровь Христову, что является прямой отсылкой к таинству Евхаристии. Венеция узурпирует власть церкви, которую символизирует кубок с Кровью Христовой.

В послании Сената Венеции послу в Риме от 26 ноября 1605 года говорилось: «Мы не можем понять, как возможно притязать, чтобы свободному государству, такому как наша республика, свободная от рождения и как таковая милостью Божьей просуществовавшая 1200 лет, не позволялось бы принимать те меры, которые оно считает необхо-

димыми для защиты государства, когда они никоим образом не причиняют вреда правлению других государей».

Полотно Доменико Тинторетто – протест против политики папы, возмущенного религиозной терпимостью и политической независимостью Венецианской республики и отлучившего правительство и жителей Венеции от церкви в 1606 году. Несмотря на папский запрет, все церкви остались открыты, и богослужения не прекратились.



Изображение трех авогадоров и нотариуса

Нотариус в строгом черном одеянии, устремивший пронзительный, ясный взгляд на зрителя, изображен на столь значимом полотне не случайно. Он подает письмо из Рима старшему из авогадоров и своим присутствием удостоверяет независимость Венеции в принятии политических решений.

Традиции римского права не угасли с падением Римской империи. На протяжении многих веков на нотариусов было возложено формирование правовых основ культурной, социальной и политической жизни Италии. В средние века в Болонье, Венеции, Неаполе быстрыми темпами развивалась торговля, и для оформления сделок необходим был нотариус. Нотариальные акты, найденные на Крите, Ионических и Эгейских островах – бывших венецианских колониях, раскрывают палитру торговых и межличностных взаимоотношений людей различных социальных слоев. В каждом торговом поселении венецианцев на Черном море государственный нотариус оформлял торговые сделки, бумаги ежегодно отправлялись в Венецию. Последнюю волю венецианского путешественника Марко Поло, сделавшего блистательную карьеру в монгольском царстве Юань, был призван удостоверить нотариус и священник из Сан-Проколо Джованни Джустиниани. Завещание великого путешественника считается одним из самых ценных документов Национальной библиотеки св. Марка в Венеции.

Анна НИКИФОРОВА

ПРАВО КАЖДОГО

«Право каждого» – информационно-аналитическое издание Фонда развития правовой культуры. Распространяется бесплатно
Регистрационное свидетельство: ПИ № ФС77-27420 от 16 февраля 2007 г.
Учредитель и издатель: Фонд развития правовой культуры
127006 Москва, ул. Долгоруковская, дом 15, стр. 4-5, тел.: (495) 981-4399;
e-mail: notarius79@bk.ru

* В газете «Право каждого» № 6 (50) 2014 года опубликован материал «Дела людские и нотариат» без указания имени автора. Автором статьи является Анна Никифорова.
Главный редактор: Константин Катанян, редактор номера: Наталья Леднева
В работе над номером использованы источники: Российская газета, Прайм, РБК, ИА Regnum, www.news.mail.ru, www.vzglyad.ru, www.lenta.ru, www.rian.ru/pravo, www.minjust.ru, www.pravo.ru, www.itar-tass.com, www.vedomosti.ru, www.garant.ru, http://izvestia.ru/, http://www.copia-di-arte.com, https://commons.wikimedia.org, http://en.wikipedia.org, http://www.wikiart.org

Отпечатано в ООО «ДМ-ПРОДЖЕКТ», Москва, ул. Б. Татарская, д. 21, стр. 10, тел.: +7 (495) 223-5300; www.dm-project.ru
Печать офсетная. Тираж: 25 000 экз. Заказ № ??????

© Фонд развития правовой культуры, «Право каждого», 2015

